

BÉRLETI SZERZŐDÉS 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

(a továbbiakban: **Bérleti Szerződés**), amely létrejött egyrészről a

Budapesti Közlekedési Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1980 Budapest, Akácfa utca 15.,
Cégjegyzékszám: 01-10-043037,
Adószám: 12154481-4-44,
Csoportazonosító szám: 17781372-5-44
KSH törzsszám: 12154481-6021-114-01,
mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a

BKK Budapesti Közlekedési Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 19-21.,
Cégjegyzékszám: 01-10-046840,
Adószám: 23028966-4-44,
Csoportazonosító szám: 17781372-5-44
KSH törzsszám: 23028966-4931-114-01
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(a továbbiakban együttesen: **Felek**)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Preambulum

Bérbeadó és Bérlő között a 2012. augusztus 31. napján aláírt bérleti szerződéssel (továbbiakban: **Szerződés**) 2012. május 01. napjától kezdődően határozatlan idejű bérleti jogviszony jött létre, amely alapján Bérbeadó bérbe adta a tulajdonában lévő, a Szerződés mellékleteiben felsorolt alapterületű, rendeltetésszerű használatra alkalmas, bútorozott helyiségeket (továbbiakban: **Bérlemény**) Bérlőnek, aki bérbe vette azokat, és egyben kötelezettséget vállalt a bérleti díj és az üzemeltetési díj megfizetésén túl arra, hogy teljesíti a számára Szerződésben rögzített kötelezettségeket. Felek a köztük létrejött Szerződést első ízben 2012. augusztus 31-én, másodízben pedig 2012. december 13-án módosították. Felek rögzítik, hogy a Szerződés hatályba lépése és két alkalommal történő módosítása óta egyes rendelkezéseinek pontosítása, kiegészítése, módosítása vált szükségessé.

A Bérleti Szerződés módosítása

Fentiekre tekintettel a Felek rögzítik, hogy a Szerződés az alábbiakban rögzítettek szerint módosul, amely módosítások a jelen Bérleti Szerződés 3. számú módosítása (továbbiakban: Módosítás) dokumentumhoz csatolt egységes szerkezetű dokumentumban átvezetésre kerültek.

1. A Szerződés 1. pontjának korábbi szövege helyébe az alábbi szövegrész kerül:

Jelen Bérleti Szerződés tárgyát a Bérbeadó tulajdonában lévő, a jelen Bérleti Szerződés „Bérlemények listája” mellékletében felsorolt alapterületű, rendeltetésszerű használatra alkalmas, bútorozott helyiségek (a továbbiakban: **Bérlemény**) összessége képezi, amelyet Bérelő bérbe vett, és kötelezettséget vállalt a bérleti díj (a továbbiakban: **Bérleti díj**), az üzemeltetési költség (a továbbiakban: **Üzemeltetési költség**), valamint a jelen szerződésben külön nevesített egyéb költségek megfizetésére, továbbá arra, hogy teljesíti a jelen Bérleti Szerződésben a Bérelő számára megállapított kötelezettségeket. Bérelő a Bérleményeket megtekintett állapotban vette/veszi át. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés tárgyát képező bérletpénztárak esetében a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba beleértik a kiépített lokális internethálózatot, valamint a POS terminál végpontokat.

2. A Szerződés „A bérleti jogviszony tárgya” vonatkozó része, pontosabban a zárójelben szereplő funkciók felsorolása kiegészül a „pl: végállomási tartózkodó”-val.
3. A Szerződés „A bérleti jogviszony kezdete és időtartama, a bérleti díj” vonatkozású része tartalmilag az alábbiak szerint módosul, illetve egészül ki:

Ahol a Szerződés korábban „Üzemeltetési díj”-ről rendelkezett, az alatt a későbbiekben „Üzemeltetési költség”-et kell érteni, amely ebben a formában szerepel tovább a Szerződés szövegében, és a Szerződés vonatkozó alcíme „A bérleti jogviszony kezdete és időtartama, a bérleti díj és az üzemeltetési-, illetve egyéb költségek”-re változik.

4. A Szerződés 4. pontjának korábbi szövege helyébe az alábbi szövegrész kerül:

A bérleti szerződés 2012. május 01. napjától kezdődően **határozatlan időre** szól. A bérlemények körében bekövetkező változások esetén Felek az alábbiak szerint járnak el.

5. A Szerződés korábbi struktúrája, valamint tartalma a bérleti díj és üzemeltetési költség tekintetében az alábbiak szerint módosul:
 - a bérleti díjak és üzemeltetési költségek a Szerződés 5. pontjába táblázatos formában kerül beépítésre,
 - a bérleti díjak a jelenleg hatályos fogyasztói árindex alapján aktualizálásra kerültek.

6. A Szerződés 5. pontjának korábbi szövege helyébe az alábbi szövegrész kerül:

A **Bérleti díj** és az **Üzemeltetési költség** összege a Felek megállapodása alapján az alábbi (a „Bérlemények listája” melléklet struktúrájával összhangban lévő) táblázat szerinti Ft/m²/hó díj és díjkódok alkalmazásával kerül megállapításra:

cím	funkció	díjkód	fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó) (csoportos adóalanyiség miatt ÁFA mentes)	fajlagos üzemeltetési költség (Ft/m ² /hó) (csoportos adóalanyiség miatt ÁFA mentes)
1072 Bp., Akácfa u. 15. 1072 Bp., Akácfa u. 18. 1072 Bp., Akácfa u. 22.	iroda	1.	2.096,-	1.612,-
1146 Bp., Hungária krt. 46. (Stadionok) 1089 Bp., Orczy út 34. 1087 Bp., Törökbecse u. 17. (Hungária kocsiszin) 1149 Bp., Bosnyák tér 1. (Zugló) HÉV vonalak irodái Újpest központ metróállomás Kőbánya – Kispest „D” épület	iroda	2.	1.774,-	1.612,-
1072 Bp., Akácfa u. 15.	parkoló	3.	16.125,-	0,-
több helyszín	pénztár	4.	2.175,-	3.225,-
1072 Bp., Akácfa u. 15.	raktár	5.	1.129,-	1.612,-
több helyszín	raktár	6.	806,-	806,-
1083 Bp., Szabó Ervin tér 2.	iroda	7.	0,-	1.612,-
több helyszín	tartózkodó	8.	1.290,-	1.612,-
1083 Bp., Szabó Ervin tér 2.	raktár	9.	0,-	806,-
több helyszín	v. tartózkodó	11.	26,-	0,-

A díjfizetés kezdő napja az eredeti szerződés megkötésekor használatba vett helyiségek esetén 2012 május 1., a későbbiekben birtokba vett helyiségek esetén a birtokba lépés napja. A Díjfizetés megszűnésének napja a Bérbeadónak történő visszaadást követő nap.

Felek rögzítik, hogy a díjak nem tartalmazzák az építményadó területarányosan áttérhelendő díját.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a Szabó Ervin téri irodaház a közhiteles ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint nem képezi a Bérbeadó tulajdonát, arra bérleti díj nem kerül elszámolásra.

Felek rögzítik, hogy a „Bérlemények listája” mellékletben jelölt helyszíneken a bérletpénztár közterületi ingatlanon áll, amely után Bérbeadó az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat rendeletében meghatározott közterület-használati díjat fizet. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó – az ingatlanból a BKK Zrt. által használt terület nagyságával arányosan – a közterület-használati díjat a „Bérlemények listája” mellékletben rögzített arányban (%-ban) a Szerződés 7. pontjában foglaltak szerint jogosult továbbszámolni Bérelő felé, változatlan formában.

Felek rögzítik, hogy a „Bérlemények listája” mellékletben jelölt helyszíneken Bérbeadónak társasházi közös költség fizetési kötelezettsége áll fenn. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó az érintett társasházi albetétre megállapított közös költséget – az ingatlanból a BKK Zrt. által használt terület nagyságával arányosan – a „Bérlemények listája” mellékletben rögzített arányban (%-ban) a Szerződés 7. pontjában foglaltak szerint jogosult továbbszámlázni Bérló felé, változatlan formában.

Felek rögzítik, hogy a közterület-használati díj, illetve a közös költség változásáról Bérbeadó köteles Bérlőt 15 napon belül, írásban értesíteni.

Felek rögzítik, hogy Bérbeadó és Bérló végállomási tartózkodókat használó munkavállalóinak munkaideje és (20 perces műszakonkénti munkaközi szünettel számolva) munkaközi szüneteinek mennyisége összesítésre került, majd a munkaközi szünetek mennyisége arányában a Felek között megállapítást nyert, hogy a végállomási tartózkodókat 98%-os arányban Bérbeadó és 2%-os arányban Bérló használja. A Bérleti díj és az Üzemeltetési költség megfizetése ennek megfelelően Bérlőt 2%-os arányban terheli. A végállomási tartózkodók listáját jelen szerződés Bérlemények listája melléklete tartalmazza.

Az **Üzemeltetési költség** az alábbi feladatok ellátásával összefüggésben keletkező költségek összessége:

- I. A mindenkori új építményi értékére vonatkozó tűzkár-biztosítás, valamint megfelelő irodaház-felelősségbiztosítás, üvegtöréskár-biztosítás, vihkár- és vízvezetékkár-biztosítás költségeit;
- II. Víz- és csatornadíj, szemetszállítási díj és kéményseprési díj, a helyiségek megvilágításának költségei, beleértve a fogyasztók szükséges cseréjével kapcsolatos költségeket, valamint a kisebb áramzavarok (rövidzárlat, biztosítékok cseréje stb.) elhárítási költségeit, kártevők elleni védekezés költségeit,
- III. A bérlemények közös területeinek és a bérlemény helyiségeinek (a folyosók lépcsőházak napi, az irodák, és egyéb helyiségek heti egyszeri, az értéktárolók heti egyszeri munkaidőben és a Bérló jelenlétében elvégzett) takarításának, a konyhabútorok felületének heti egyszeri letakarítását, és a WC-k mosdók (kivétel ez alól a konyha) feltöltő anyagainak költségeit;
- IV. A takarítás nem tartalmazza a konyhai használati eszközök (edények, evőeszközök, hűtőszekrények, mikrohullámú sütők, kávéfőző készülékek és konyhabútorok belső) takarítását, és nem tartalmazza a nagytakarítás, függöny és ablaktisztítás költségeit;
- V. A bérleményekben felmerülő fűtési, hűtési költségeket, a klímaberendezéssel-, fűtéssel-, meleg vízszolgáltatással kapcsolatos berendezések, a tűz- és füstriasztó rendszerek, és a felvonó üzemeltetési, karbantartási és hibajavítási költsége, továbbá valamennyi az épület bérloit szolgáló általános berendezések költségeit;
- VI. Vízcsőtörés, csatorna-dugulás, hibaelhárításának költségeit;
- VII. A bérlemények rendeltetésszerű működését szolgáló személyi és anyagi ráfordítások, különösen a karbantartók díjának költségeit, ideértve a munka ellátásához szükséges felszerelések költségeit, valamint az őrző-védő

személyzet és a autóbehajtás portaszolgálat díjának költségeit és egyéb kiadásait; (Bérbeadó fenntartja magának a jogot az ilyen típusú személyzet megbízására, valamint ezen megbízás átruházására), valamint a gázérzékelő rendszerek, beléptető rendszerek, videó megfigyelő, tűzoltó készülékek karbantartási-, hibajavítási költségeit;

VIII. A bérlemények karbantartásával, javítási munkáival, üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos hatósági és önkormányzati előírások betartásából eredő minden kiadást;

IX. Belső udvar felületének és útburkolati jeleinek karbantartásának, javításának és felújításának, továbbá a járdák és az udvar hó eltakarításának költségeit;

X. Az épületszerkezettel kapcsolatos karbantartási költségek, ideértve a tisztasági festést is;

XI. Minden környezetvédelmi előírással, bevallással kapcsolatos költség.

7. A Szerződés 7. pontja akként módosul, hogy a korábbi első bekezdésének tartalma az 5. pont táblázatába, az I-XI. pontjai pedig az 5. pontba kerülnek, valamint a XII. és XIII. pontok törlésre kerülnek. A XIV. pont tartalmilag változatlanul a Szerződés része marad, azonban a Szerződés különálló 6. pontját képezi.

8. A Szerződés 8. pontjának számozása 7. pontra módosul.

9. A Szerződés „A bérleti jogviszony kezdete és időtartama, a bérleti díj és az üzemeltetési-, illetve egyéb költségek” tárgyú szakasza 8. pontként az alábbi rendelkezésekkel egészül ki:

Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérelő részéről újabb Bérlemény iránti igény merül fel, haladéktalanul közli azt Bérbeadóval, aki a közléstől számított 15 napon belül - lehetőségéhez mérten - vagy felajánl, és átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített módon Bérelő rendelkezésére bocsát az igényben megjelölt paraméterekkel rendelkező Bérleményt, vagy tájékoztatja Bérlőt, hogy ilyen Bérlemény nem áll rendelkezésére. Amennyiben Bérelő számára valamely helyiség bérlete nem indokolt tovább, ennek tényét haladéktalanul jelzi Bérbeadó felé. Felek az érintett Bérlemény visszaadásáról 15 napon belül átadás-átvétel keretében gondoskodnak, és ezzel a Szerződést egymás közt az érintett Bérlemény tekintetében közös megegyezéssel módosítottnak tekintik. A számlázás, valamint a díjfizetési kötelezettség minden esetben a Bérlemény tényleges átadásához kötődik. Ennek megfelelően a díjfizetési kötelezettség a Bérlemény Bérelő részére történő átadásával, illetve Bérbeadó részére történő tényleges visszaadásával kezdődik, vagy szűnik meg.

Új igényt a helyiségek darabszámának, alapterületének, funkciójának és egyéb speciális igények, valamint a bérleti időtartam meghatározásával kell írásban bejelenteni. A birtokbaadásról és a visszavételről Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melynek mellékletét képezi a helyiségekben található berendezési tárgyak leltári listája.

Felek a köztük fennálló Szerződést minden tárgynegyedévet követő 30 napon belül felülvizsgálják, és annak mellékletét az adott időszakban bekövetkezett Bérlemény-mozgásra tekintettel az aktuális állapotnak megfelelően módosítják.

10. A Szerződés 10. (i) pontjának korábbi szövege helyébe az alábbi szövegrész kerül:

a Bérlo költségére, bérbeszámítási igény nélkül;

11. A Szerződés 15. pontjának korábbi szövege helyébe az alábbi szövegrész kerül:

A Bérlo feliratot, egyéb hirdetményt a Bérbeadó területén a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem helyezhet el.

12. A Szerződés 19. pontjának korábbi szövege helyébe az alábbi szövegrész kerül:

A Bérleményekben keletkezett károk

Amennyiben a Bérlemények vagy annak bármely részei, berendezési tárgyai valamilyen esemény következményeként bekövetkezett károk miatt használhatatlanná váltak, a Bérbeadó a tőle elvárható gondossággal helyreállítja a kárt, kivéve a nem a Bérbeadó tulajdonát képező vagyontárgyakban (tartozékokban, bútorokban, berendezésekben és a személyes vagyontárgyakban) bekövetkezett károkat, valamint a Bérleményekben a Bérlo által felszerelt tárgyakban bekövetkezett károkat. Bérlo a tőle elvárható gondossággal helyreállítja, illetve pótolja a tulajdonában álló tartozékokat, bútorokat, berendezési tárgyakat, műszaki berendezéseket, valamint a személyes vagyontárgyakat.

A Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy sem a Bérleményekben, sem egyéb helyen folytatott tevékenységével, illetve az általa forgalmazott termékekkel, nyújtott szolgáltatásokkal a Bérbeadó személyhez fűződő jogait, valamint szellemi alkotásokhoz való jogait nem sérti meg.

13. A Szerződés „A Bérleti Szerződés megszűnése” alcíme „A Bérleti Szerződés megszűnése, részleges megszűnés”-re változik.

14. A Szerződés 20. pontja az alábbi rendelkezéssel egészül ki:

A Bérleti Szerződés a mellékletben felsorolt egyes bérlemények visszaadása esetén csak az érintett bérlemény vonatkozásában szűnik meg.

15. A Szerződés 22. pontjának korábbi szövege helyébe az alábbi szövegrész kerül:

A Bérleti Szerződés megszűnése, részleges megszűnése esetén a Bérlo jogosult mindazt, amit saját költségén felszerelt, a Bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni és elszállítani, kivéve, ha a Bérlonek a Bérbeadóval szemben kiegyenlítettlen tartozása áll fenn. Ilyen esetben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) előírásai szerint a Bérbeadót zálogjog illeti meg a Bérlonek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyain.

Amennyiben a Bérlo nem tesz eleget a Bérlemény kiürítésére és visszaadására vonatkozó kötelezettségének a fenti pontokban foglaltak szerint, a Bérbeadó a Ptk. szerint jogosult birtokvédelemre és igényelheti valamennyi kárát és költségét, amely a Bérlo Bérleményben található ingóságainak elhelyezésével és őrzésével kapcsolatban merül fel.

16. A Szerződés 26. pontja az alábbi rendelkezéssel egészül ki:

A kapcsolattartó személyében bekövetkező változás nem igényli a Bérleti Szerződés külön módosítását, azt a melléklet aktualizálása során Felek külön rögzítik.

17. A Szerződés a tárgyat képező Bérlemények listáját tartalmazó 1. és 2. számú mellékletei tekintetében szerkezetileg, valamint tartalmilag az alábbiak szerint módosulnak:

17.1. Felek rögzítik, hogy a Szerződés eddigi mellékleteit egy „Bérlemények listája” melléklet váltja fel, amely tételesen tartalmazza a bérleti jogviszony tárgyát képező valamennyi helyiséget.

17.2. Felek rögzítik továbbá, hogy a „Bérlemények listája” melléklet a bérlet helyiségek alábbi adatait tartalmazza:

- a helyiség címe (elhelyezkedése);
- a helyiség száma, vagy megnevezése;
- a helyiség alapterülete;
- a helyiség funkciója;
- a helyiség díjkódja;
- Bérlet által fizetendő közterület-használati díj;
- Bérlet által fizetendő közös költség.

18. Jelen Módosítás a Felek általi aláírással lép hatályba.

Budapest, 2014. március „31.” napja

Budapest, 2014. ^{APRIL} március „18.” napja